

Per la Municipalità
Il Sindaco
Il Segretario



The seal is circular with a central emblem and the text 'MUNICIPIO DI MENDRISIO' around the perimeter. A signature is written across the seal.

COMUNE DI MENDRISIO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL
PIAZZALE ALLA VALLE

N O R M E D ' A T T U A Z I O N E
* * * * *

APPROVATO DAL CONSIGLIO DI STATO
come alla ris. no. 5432 del 30.6.93

Sezione pianificazione urbanistica
Ufficio del Circondario del Mendrisiotto
Il Capo ufficio

Pianificatori:

Ing. Piero Früh
6900 Massagno

Arch. Claudio F. Pellegrini
6500 Bellinzona

I N D I C E

NORME INTRODUTTIVE

Art. 1	Base legale Richiamo alla legislazione	Pag.	1
Art. 2	Delimitazione, scopo, contenuto	Pag.	1
Art. 3	Componenti del Piano Particolareggiato	Pag.	2
Art. 4	Competenze di vincolo - Rapporto con il PR	Pag.	2
Art. 5	Definizioni:		
	1. Validità	Pag.	3
	2. Linee di edificazione	Pag.	3
	3. Aree di utilizzazione pubblica	Pag.	3
	4. Aree private di uso comune	Pag.	4
	5. Sporgenze oltre le linee di edificazione e sulle aree di utilizzazione pubblica	Pag.	4
	6. Rientranze dalle linee di costruzione	Pag.	8
	7. Deroghe in materia di linee di edificazione	Pag.	8
Art. 6	Distanze dai confini e fra fabbricati	Pag.	8
Art. 7	Edificabilità	Pag.	9
	1. Quantità edificatorie fuori terra	Pag.	9
	2. Quantità edificatorie realizzabili in sotterraneo	Pag.	9
Art. 8	Destinazione di costruzione e di spazi aperti	Pag.	10
Art. 9	Aree di interesse comune Utilizzazione pubblica	Pag.	11

NORME COSTRUTTIVE

Art. 10	Domande di costruzione	Pag. 12
Art. 11	Dimensioni dei fabbricati	Pag. 12
Art. 12	Materiali di costruzione	Pag. 13
Art. 13	Coperture degli edifici	Pag. 14
Art. 14	Dotazioni infrastrutturali - posteggi	Pag. 14
Art. 15	Progetto generale	Pag. 15

NORME INTRODUTTIVE

Art. 1Base legale, richiamo alla legislazione

1. Il piano particolareggiato del Piazzale alla Valle (nel seguito denominato P.P.) prende origine dal P.R. comunale. La base è data dalla legge di applicazione alla Legge Federale sulla pianificazione del territorio (LALPT), e dal relativo Regolamento di applicazione (RALALPT).
2. Per quanto non esplicitamente disposto, sono applicabili le norme della LALPT, del RALALPT, della LE e del RALE, come pure tutte le altre leggi e prescrizioni federali, cantonali e comunali concernenti l'edilizia, le foreste, le acque, la natura e il paesaggio, la protezione dell'ambiente, dei valori storici ed artistici, ecc.

Art. 2Delimitazione, scopo, contenuto

1. Il P.P. è delimitato dal perimetro indicato nel Piano di sistemazione No. 1.
2. Riprendendo quanto previsto dal P.R., il P.P. ha lo scopo di disciplinare e di favorire la sistemazione urbanistica del Piazzale della Valle, in modo da farne un centro di richiamo delle attività terziarie, completo nelle infrastrutture tecniche e funzionali - pubbliche e parapubbliche - e armonioso nel suo aspetto urbanistico, ambientale ed architettonico.
3. Attraverso rappresentazioni grafiche e normative, il P.P. agisce sulle proprietà private e pubbliche dando le disposizioni e ponendo i vincoli necessari per l'ottenimento dello scopo enunciato.

Art. 3Componenti del P.P.

Il Piano Particolareggiato si compone di documenti vincolanti:

- a) Piano di sistemazione (1:500)
- b) Rappresentazione schematica degli ingombi volumetrici degli edifici (1:200)
- c) Norme di attuazione del P.P. e di un atto di valore indicativo:
- d) Rapporto di pianificazione

Art. 4Competenze di vincolo - Rapporto con il P.R.

1. All'interno del perimetro del P.P. restano validi e applicabili tutti i vincoli, le indicazioni e le norme del P.R. per tutte quelle parti non regolate altrimenti dalle normative specifiche del P.P.
2. In linea generale, le prescrizioni dei piani a scala più dettagliata hanno la prevalenza vincolante su quelle contenute nei piani a scala superiore.
3. I piani elencati all'art. 3 sono vincolanti in ogni loro parte; fanno eccezione quei loro elementi che siano esplicitamente designati con la menzione "indicativo".

Art. 5Definizioni1. Validità

Sono richiamate tutte le definizioni contenute nella LE, nel RALE e nella LALPT. Le definizioni date dalle norme di attuazione del PR restano valide e vincolanti, tranne per i casi nei quali il P.P. introduce modifiche, precisazioni e completazioni.

2. Linee di edificazione

Il P.P. indica le seguenti linee di edificazione:

- 2.1 Linee di arretramento: costituiscono il limite fino al quale é possibile costruire.
- 2.2 Linee di costruzione: rappresentano l'insieme dei punti sui quali devono obbligatoriamente essere costruite le facciate. L'obbligo é dato su tutta l'estensione delle singole linee e in principio per tutta l'altezza delle relative facciate.
- 2.3 Linee di costruzione in altezza: esse rappresentano l'insieme dei punti lungo i quali deve obbligatoriamente concludersi, in altezza, la parte piú alta dell'edificio (gronda e colmo). Corpi tecnici che superano queste quote sono concessi dal Municipio solo eccezionalmente e se si integrano nel contesto architettonico.

N.B. Le linee di costruzione estese fino al confine di una particella richiedono la costruzione fino al confine di tale particella e, di conseguenza, determinano l'obbligo, per la particella confinante, di accettare tale costruzione a confine; le linee di costruzione che si estendono oltre un confine di proprietà determinano automaticamente l'obbligo di costruire in contiguità lungo tale confine. Se le costruzioni contigue non hanno la stessa profondità, devono essere presi gli opportuni provvedimenti architettonici; analogamente dicasi per costruzioni non realizzate contemporaneamente. Il Municipio, d'intesa con le Autorità cantonali, da le direttive necessarie in caso di divergenze.

3. Aree di utilizzazione pubblica

- 3.1 aree di "passo pubblico" (pedonale-veicolare):
nelle aree così indicate deve essere costantemente concesso il transito pubblico, pedonale o, rispettivamente-

te, veicolare.

Eventuali restrizioni al libero passaggio, rispettivamente concessioni per la occupazione parziale e temporanea dell'area, sono di esclusiva competenza del Municipio. Salvo specifica, lungo i passi pedonali è tollerato il transito veicolare per l'accesso a fondi che non possono essere raggiunti altrimenti e ai veicoli di servizio.

3.2 aree per portici:

le aree indicate devono obbligatoriamente essere costruite quali porticati, con le dimensioni indicate nei piani.

In queste aree si accumulano anche i vincoli e le prescrizioni di cui al punto 4.1. concedere il passaggio pubblico attraverso la propria proprietà.

4. Aree private di uso comune

4.1 aree di "passo" (pedonale-veicolare):

le aree così indicate nei piani sono vincolate - reciprocamente a carico e a vantaggio delle proprietà che vi fanno capo per l'accesso pedonale e veicolare ai rispettivi sotterranei - come aree di circolazione di uso comune.

Tali aree devono essere realizzate e mantenute con le dimensioni minime, in luce libera, di ml. 5.00 di larghezza e ml. 3.00 di altezza.

Il loro collegamento alla rete viaria pubblica di superficie può avvenire unicamente attraverso le rampe indicate nel piano.

In attesa della realizzazione, parziale o completa, delle rampe e dello spazio sotterraneo collegato, il Municipio può autorizzare soluzioni di accesso provvisorie.

Previo accordo del Municipio, i privati possono accordarsi per una diversa ubicazione delle aree all'interno delle rispettive proprietà, purché la funzione di passo non risulti maggiormente difficoltosa.

5. Sporgenze oltre le linee di edificazione e sulle aree di utilizzazione pubblica

Sporgenze oltre le linee di edificazione sono concesse secondo i disposti della LE e del RALE.

Nel caso che tali sporgenze interessino le aree di utilizzazione pubblica, esse potranno essere concesse anche con la condizione che non ne risulti diminuita detta utilizzazione.

6. Rientranze dalle linee di costruzione
(deroga al cpv. 2.)

Sono ammesse se non sono compromessi l'effetto ambientale ed architettonico dell'allineamento e dell'unità progettuale, rispettivamente la contiguità a confine e la contiguità dei portici.

7. Deroghe in materia di linee di edificazione

In presenza di proposte esecutive di soluzioni architettoniche ed urbanistiche pregevoli, il Municipio, d'intesa con le Autorità cantonali, è competente a concedere deroghe in materia di sporgenze o di rientranze dalle linee di edificazione. Esso terrà conto dell'insieme dell'aspetto e della funzionalità della zona oggetto del P.P..

Art. 6

Distanze dai confini e fra fabbricati

All'interno del perimetro del P.P., il posizionamento degli edifici é regolato dalle linee di edificazione inserite nel piano. Di conseguenza, le prescrizioni di P.R. relative alle distanze dai confini e fra i singoli edifici decadono, anche per quanto concerne i rapporti verso sedimi ed edifici esterni al perimetro del P.P. ma confinanti con esso. Inversamente, sedimi ed edifici esterni al perimetro del P.P. devono osservare le prescrizioni vigenti di P.R. anche nei confronti di sedimi ed edifici interni al P.P..

Art. 7Edificabilità1. Quantità edificatorie fuori terra

1.1 All'interno del perimetro del P.P., l'edificabilità dei singoli fondi non è soggetta agli indici di occupazione e di sfruttamento.

1.2 Le quantità edificatorie realizzabili per i singoli fondi risultano determinate dalle prescrizioni indicate nei piani che compongono il P.P..

In particolare:

- dalle linee di edificazione
- dai limiti di dimensioni (altezze, larghezze, lunghezze) assegnate alle costruzioni
- dalle restrizioni d'uso (prescrizioni di portici, di passo pubblico, ecc..)
- dalle prescrizioni di abitabilità date dai Regolamenti comunali (in particolare dal Regolamento edilizio) e da Leggi e Regolamenti cantonali e federali.

1.3 Per ogni singolo edificio, la superficie utile lorda (SUL) effettiva non può superare il 90% di quella teoricamente risultante dall'osservanza delle prescrizioni di cui il punto 2. Le superfici aperte al transito pubblico (passaggi, porticati) non sono comunque computate nella SUL.

2. Quantità edificatorie realizzabili in sotterraneo

2.1 Si definiscono "sotterranee" quelle parti di costruzione che vengono realizzate al di sotto delle quote di piano terra dei fabbricati, rispettivamente al di sotto delle quote di sistemazione superficiale previste dal P.P. Dove questo non dà indicazione, si definiscono "sotterranee" quelle parti di costruzioni che risultano inferiori ai livelli naturali preesistenti del terreno.

- 2.2 Le parti di costruzione "sotterranee" sotto la proiezione dello stabile sono realizzabili senza alcuna limitazione speciale. In caso contrario, possono essere realizzate soltanto superfici non computabili nella SUL; esse devono però rispettare una distanza minima dal perimetro del P.P. di m 1.50.
- 2.3 Deroghe possono essere concesse dal Municipio - avendo riguardo anche al diritto dei terzi - segnatamente per quanto concerne l'eventuale realizzazione di collegamenti sotterranei fra sedimi interni e sedimi esterne al P.P.
- 2.4 In tutti i casi, devono essere osservate le distanze e le cautele necessarie per ragioni statiche verso gli stabili vicini e, in particolare, verso le pareti di indigamento del torrente Moree.
- 2.5 Non è dato alcun limite per il numero dei piani o la profondità massima raggiungibile in sotterraneo.
- 2.6 Gli spazi sotterranei privati possono essere allacciati alla rete viaria pubblica soltanto attraverso le aree private di uso comune di cui all'art.5. Nelle fasi intermedie di realizzazione del P.P., il Municipio è autorizzato a concedere soluzioni provvisorie diverse.
- 2.7 Le quote e le caratteristiche tecniche e statiche delle costruzioni sotterranee devono essere tali da consentire la realizzazione delle sistemazioni di superficie previste dal P.P..

Art. 8

Destinazione di costruzioni e spazi aperti

1. Costruzioni e spazi aperti realizzati all'interno del perimetro del P.P. - in superficie, fuori terra o in sotterraneo - devono essere destinati agli scopi e ricevere i contenuti previsti e, comunque, favorire il raggiungimento degli scopi propugnati dal P.P..

2. Sono vietati contenuti ed attività che per la loro natura o per l'intensità di applicazione generano immissioni (rumori, esalazioni, ecc.) incompatibili con la funzione residenziale.
Fanno comunque stato le vigenti prescrizioni dell'Ordinanza Federale contro l'inquinamento fonico (OIF) e in particolare quelle concernenti i "gradi di sensibilità" ai rumori.

Art. 9

Aree di interesse comune
Utilizzazione pubblica

1. Tutte le aree che secondo il P.P. assumono funzioni di interesse comune devono essere aperte all'utilizzazione pubblica.

Si tratta, segnatamente, delle aree adibite a piazza, a giardino, a passaggi pedonali e a porticati, così come di quegli accessi e di quei passaggi automobilistici che sono espressamente designati "pubblici".
2. Eventuali restrizioni d'uso possono essere emanate dal Municipio.
Le direttive di manutenzione o rinnovo di tali aree sono regolate dal Municipio.
3. La manutenzione delle aree di utilizzazione pubblica compete al Comune.
La manutenzione di strutture portanti, compete invece al proprietario dell'opera.
4. I rapporti di proprietà, gli oneri e i diritti sono regolati nei dettagli da apposite convenzioni fra Comune e privati eventualmente interessati.

NORME COSTRUTTIVE

Art. 10Domande di costruzione

Le domande di costruzione relative ad oggetti interni al perimetro del P.P. seguono la procedura prevista dalla L.E..

Il Municipio è tenuto a far rispettare le prescrizioni di P.P.. respingendo le domande che siano in contrasto. Esso è competente a dirimere contrasti tecnici che dovessero sorgere nelle progettazioni esecutive del P.P..

Le questioni estetiche saranno regolate di intesa fra Municipio e Autorità cantonale.

Art. 11Dimensioni dei fabbricati

1. Sono limitate dalle indicazioni del P.P. (vedi art. 5), cui sottostanno anche i corpi tecnici principali e/o secondari.
2. Dimensioni e quote fissate dalle linee di costruzione non rappresentano valori massimi concessi, bensì obbligo di loro osservanza su tutti i punti che compongono tali linee, con le uniche eccezioni menzionate all'art. 5.
3. Fermi restando gli altri limiti - ed in particolare quelli di altezza - non sono fissati limiti al numero dei piani - abitabili o meno, fuori e sotto terra.
4. Se non specificato diversamente nei piani che compongono il P.P., le dimensioni dei portici devono essere le seguenti:
 - altezza in luce libera: minimo m.3.00
 - larghezza totale (compresi pilastri): minimo m. 3.50
 - larghezza in luce libera: minimo m.3.00

Il Municipio è competente a dare le direttive opportune per il raccordo di portici eventualmente realizzati con dimensioni non uniformi.

5. Le dimensioni di elementi visibili - quali luci di portici, finestrate, pannellature di facciate ecc.. - devono tener conto dell'esigenza estetica e dell'auspicata uniformità di linguaggio architettonico.
Il Municipio giudica in merito, d'intesa con l'Autorità cantonale.

Art. 12

Materiali di costruzione

1. I materiali di finitura dei singoli elementi di facciata devono essere scelti sulla base di una ricerca architettonica che tenga conto dell'esigenza di armonia di linguaggio compositivo ed espressivo nell'insieme del comparto oggetto del P.P..
Il Municipio, d'intesa con l'Autorità cantonale, decide in merito.
2. Gli stessi criteri devono regolare la scelta dei materiali di costruzione per le parti aperte all'utilizzazione pubblica - in particolare per quanto concerne le pavimentazioni; si deve tener conto anche degli aspetti funzionali, nonché delle esigenze per la sicurezza nella utilizzazione.
3. Le parti di costruzione privata che coprano parti aperte all'utilizzazione pubblica devono essere realizzate con le tecnologie e con i materiali necessari per ottenere perfette isolazioni termiche e impermeabili.

Art. 13Coperture degli edifici

1. Le coperture degli edifici devono essere realizzate con forme piane. Loro parti possono anche essere di altra foggia. Esse devono essere disegnate e realizzate in modo che gli edifici presentino un'immagine qualificata anche dall'alto. Devono essere osservate le seguenti condizioni:
 - 1.1. Gli elementi visibili in facciata (gronde, cornicioni, ecc.) devono raggiungere in tutta la loro estensione (vedi anche art. 11) le quote fissate dalle linee di costruzione.
 - 1.2. I materiali di copertura devono corrispondere al disegno dei singoli tetti e dell'insieme del quadro architettonico.
2. Le parti visibili delle coperture non possono essere sormontate da corpi tecnici, infrastrutture, squarci, pannellature ecc.. Fanno unica eccezione:
 - i comignoli delle canne fumarie di riscaldamento
 - un impianto di antenna radio televisiva al massimo per ogni gruppo di edifici.

Art. 14Dotazioni infrastrutturali - posteggi

1. Per ogni nuova costruzione è obbligatoria la formazione di posteggi sotterranei su area privata, nelle seguenti misure:
 - 1.1. Per appartamenti:
 - 1 posto auto ogni 100 mq di SUL
 - 1.2. Per altre destinazioni:
 - 1 posto auto ogni 200 mq di SUL
2. Indipendentemente dai conteggi risultanti dalla cifra 1., per ogni edificazione il numero massimo di posteggi realizzati su aree private non può superare la media di uno ogni 200 mq di SUL.

3. Per ogni posto auto si concede una superficie massima di 12 mq (escluse le aree di circolazione).
4. Il Municipio può concedere le seguenti deroghe:
 - 4.1 Al numero dei posteggi richiesti, rispettivamente concessi, per appartamenti vincolati all'abitazione primaria;
 - 4.2 all'obbligo di realizzare posteggi all'interno dell'area privata, concedendo - tramite apposita convenzione che determini anche opportuni contributi finanziari - l'uso di aree pubbliche;
 - 4.3 all'obbligo di realizzare posteggi, fissando dei contributi finanziari sostitutivi.
L'importo dei contributi è fissato tenendo conto degli oneri risparmiati dal privato, rispettivamente di quelli derivanti al Comune, ritenute un minimo di Fr. 15'000.- per ogni posto auto.

Art. 15

Progetto generale

1. Il Municipio può concedere deroghe ai limiti e ai vincoli del Piano Particolareggiato per progettazioni che adempino cumulativamente le seguenti condizioni:
 - Il progetto deve considerare l'intero comprensorio soggetto al Piano Particolareggiato.
 - Il progetto deve adempiere agli obiettivi fissati dal Piano Particolareggiato per quanto concerne sia la qualità del disegno urbanistico e architettonico che la dotazione e la funzione delle infrastrutture d'uso pubblico.
 - Il progetto non deve comportare per il Comune oneri finanziari sostanzialmente superiori a quelli determinati dal Piano Particolareggiato.

- Il progetto non deve determinare aggravamenti ambientali superiori a quelli del Piano Particolareggiato.
 - I diritti dei terzi sono salvaguardati in modo analogo a quello del Piano Particolareggiato.
 - Le quantità edificatorie previste dal Piano Particolareggiato non possono essere aumentate.
2. Le deroghe sono concesse sulla base di un progetto globale presentato nella forma del piano di quartiere ai sensi dell'art. 56 LALPT, corredato da una convenzione che regoli i rapporti tra i diversi proprietari.